

УДК 334

DOI 10.33514/ ВК-1694-7711-2022-2(1)-109-114

Касымбекова Жанара Байызбековна

М. Рыскулбеков атындагы КЭУ, Аспирант

Касымбекова Жанара Байызбековна

КЭУ им. М. Рыскулбекова, Аспирантка

Kasymbekova Zhanara Bayyzbekovna

KEU M. Ryskulbekov, Postgraduate student

**КЫРГЫЗСТАНДЫН "НАРЫН" ЭРКИН ЭКОНОМИКАЛЫК ЗОНАСЫНЫН
ЖАРАТЫЛЫШ РЕСУРСТАРЫНЫН АБАЛЫН ТАЛДОО ЖАНА БААЛОО
АНАЛИЗ И ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ СВОБОДНОЙ
ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ «НАРЫН» КЫРГЫЗСТАНА
ANALYSIS AND ASSESSMENT OF THE STATE OF NATURAL RESOURCES OF THE
NARYN FREE ECONOMIC ZONE OF KYRGYZSTAN**

Аннотация: Макалада Кыргызстандын "Нарын" эркин экономикалык зонасынын жаратылыш ресурстарын пайдалануунун натыйжалуулугунун азыркы абалын талдоо жана баалоо менен байланышкан маселелер камтылган, ошондой эле инвестициялардын келиши жана финансылык ресурстардын жеткиликтүүлүгүн камсыздоосуз мүмкүн болбогон "Нарын" ЭЭЗин туруктуу өнүктүрүү көйгөйлөрүнө арналган. Рынокто жер участкарунун абалы аларды баалоонун конкреттүү ыкмасын аныктайт. Алардын баары жалпы кабыл алынган методикалык ыкмалардын алкагында түзүлгөн: салыштырмалуу, киреше жана наркы. Баалоонун үч ыкмасынын ар бири өзүнө наркты аныктоонун бир нече ар кандай методикаларын камтыйт, алар баалоо максатына жана нарктын түрүнө, объекттин менчик ээси жана/же баалоо тапшырыкчысы тарабынан берилген баштапкы маалыматка, баалануучу объекттин техникалык параметрлерине, баалоо объектисинин арналышына жана учурдагы пайдаланылышына, баалоо объектиси жайгашкан региондун учурдагы рыноктук абалына жараша колдонулат.

Аннотация: Статья включает вопросы связанные с анализом и оценкой современного состояния эффективности использования природных ресурсов свободной экономической зоны "Нарын" Кыргызстана, а также посвящена проблемам устойчивого развития СЭЗ «Нарын», которое невозможно без притока инвестиций и обеспечения доступности финансовых ресурсов. Положение земельных участков на рынке определяет конкретный метод их оценки. Все они сложились в рамках общепринятых методических подходов: сравнительного, доходного и затратного. Каждый из трех подходов оценки включает в себя несколько различных методик определения стоимости, которые применяются в зависимости от цели оценки и вида стоимости, исходной информации, представленной собственником объекта и/или заказчиком оценки, технических параметров оцениваемого объекта, назначения и текущего использования объекта оценки, текущей рыночной ситуацией региона, где расположен объект оценки.

Abstract: The article includes issues related to the analysis and assessment of the current state of the efficiency of the use of natural resources of the free economic zone "Naryn" Kyrgyzstan, and is also devoted to the problems of sustainable development of the FEZ "Naryn", which is impossible without the inflow of investments and ensuring the availability of financial

resources. The position of land plots on the market determines the specific method of their assessment. All of them have developed within the framework of generally accepted methodological approaches: comparative, profitable and costly. Each of the three evaluation approaches includes several different methods of determining the value, which are applied depending on the purpose of the evaluation and the type of value, the initial information provided by the owner of the object and /or the customer of the evaluation, the technical parameters of the object being evaluated, the purpose and current use of the object of evaluation, the current market situation of the region where the object of evaluation is located.

Негизги сөздөр: эркин экономикалык зоналар, атайын экономикалык зоналар, инвестиция, экономика, анализ, агрардык сектор, пайда, соода, жаратылыш ресурстары.

Ключевые слова: Свободные экономические зоны, особые экономические зоны, инвестиция, экономика, анализ, аграрный сектор, прибыль, коммерция, природные ресурсы.

Keywords: Free economic zones, special economic zones, investment, economy, analysis, agricultural sector, profit, commerce, natural resources.

Положение земельных участков на рынке определяет конкретный метод их оценки. Все они сложились в рамках общепринятых методических подходов: сравнительного, доходного и затратного. Каждый из трех подходов оценки включает в себя несколько различных методик определения стоимости, которые применяются в зависимости от цели оценки и вида стоимости, исходной информации, представленной собственником объекта и/или заказчиком оценки, технических параметров оцениваемого объекта, назначения и текущего использования объекта оценки, текущей рыночной ситуацией региона, где расположен объект оценки. Рыночный подход предполагает существование достаточно развитого рынка земли, где ее цена формируется под воздействием спроса и предложения. В свою очередь, этот рынок требует наличия четко определенных и надежно защищенных прав частной собственности на землю, которые можно передавать другим владельцам на платной или безвозмездной основе. Положение земельных участков на рынке определяет конкретный метод их оценки. Все они сложились в рамках общепринятых методических подходов: сравнительного, доходного и затратного. Каждый из трех подходов оценки включает в себя несколько различных методик определения стоимости, которые применяются в зависимости от цели оценки и вида стоимости, исходной информации, представленной собственником объекта и/или заказчиком оценки, технических параметров оцениваемого объекта, назначения и текущего использования объекта оценки, текущей рыночной ситуацией региона, где расположен объект оценки[2; 3]:

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективном функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: разумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок. Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке. При определении стоимости свободных от улучшений земельных участков традиционно используются методы:

Сравнительного подхода – метод сопоставления продаж.

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его использования. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки. Подход основывается на принципе ожидания, т.е. разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод. Применение доходного подхода требует тщательного анализа экономических условий и тенденций, влияющих на уровень доходности недвижимости в районе размещения объекта оценки, а также использования таких процедур как дисконтирование и капитализация.

Затратный подход применяется лишь для определения стоимости земельных улучшений и не имеет самостоятельного значения для оценки земли. Он основывается на предположении, что затраты на приобретение земельного участка и его улучшение не превысят цену на конкретном рынке за уже улучшенный земельный участок с аналогичными по назначению и качеству земельными улучшениями. Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости воспроизводства или замещения земельных улучшений и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости. Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. При оценке земельных участков под коммерческой застройкой элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в качестве вспомогательных инструментов в рамках сравнительного и доходного подходов.

Учет природных ресурсов должен вестись в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности. В случае возникновения недоразумений или неясностей предприятие самостоятельно или через профессиональные организации должны получать соответствующие разъяснения. Следует отметить очень важный факт, особенно для тех, кто живет иллюзией по поводу перехода на МСФО. В настоящее время механизма получения разъяснений, когда возникают недоразумения или неясности в условиях работы с оригиналом МСФО, не существует, стоимость консалтинговых услуг довольно высока, а создание разъяснений требует дополнительных затрат, причем немалых[1].

МСФО – это система для субъектов, работающих в условиях развитых рыночных отношений, а в кыргызской практике учета природных ресурсов пока отсутствуют такие субъекты. Для наших предприятий типичны хозяйственные операции, регистрация и регулирования которых недостаточно разработаны в МСФО. Еще одна проблема – отсутствие квалифицированных специалистов, которые могут понимать и применять МСФО. Экономическим субъектам по учету природных ресурсов, переходящим на МСФО, понадобятся на это значительные средства. Также требуются затраты, связанные с приобретением новых программных продуктов, проведением переоценки и т.п.

Опыт стран, которые применяют МСФО показывает, что отчетность, составленная при этой системе содержит искаженную информацию о рентабельности вложенного собственного и заемного капитала, вследствие этого практически невозможно выявить действительное финансовое состояние экономических субъектов, ибо подчиняя формирование бухгалтерской информации специфическим требованиям налогового законодательства, составляется односторонне ориентированная финансовая отчетность.

Какие бы решения в отношении применения МСФО ни принимались, экономические субъекты вынуждены постоянно оглядываться на налоговые органы, вести учет и составлять финансовую отчетность по той методике, которая приемлема или привычна для налогового ведомства.

Переход на МСФО очень сложный процесс. Мы все забываем о том, что это зависит, прежде всего, от качества существующей системы бухгалтерского учета. К сожалению, за время независимости, мы успели полностью разрушить систему бухгалтерского учета в Республике. Кыргызские стандарты бухгалтерского учета войдут в историю становления и развития учета, контроля и анализа хозяйственной деятельности хозяйствующих субъектов Кыргызской Республики как один из самых неудачных экспериментов, которые отбросили развитие учетной системы на многие годы назад.

Мы согласны, что переход на МСФО – это веление времени, ибо ни одна национальная система учета не сможет развиваться в отрыве от международной системы в условиях рынка. Глобальная стандартизация бухгалтерского учета на международном уровне имеет сторонников и противников. Объективными ее преимуществами перед национальными стандартами отдельных стран являются: четкая экономическая логика; обобщение лучшей современной мировой практики в области учета; простота восприятия для пользователей финансовой информации во всем мире. МСФО позволяют сократить расходы компаний по подготовке своей отчетности, в частности, в условиях консолидации финансовой отчетности предприятий, работающих в разных странах, и снизить затраты по привлечению капитала. Рыночная цена капитала определяется перспективной отдачей и рисками. Бесспорно, риски характерны для деятельности компаний, однако присутствуют и такие, которые вызваны недостатком информации, отсутствием точных сведений об отдаче капиталовложений. Одной из причин информационной недостаточности является отсутствие стандартизированной финансовой отчетности, которая позволяет сохранять капитал и приумножать его. Зачастую инвесторы согласны получать более низкие доходы, зная, что обеспечение прозрачности информации снижает их риски. Совокупность данных преимуществ во многом обеспечивает стремление различных стран к использованию МСФО в национальной практике учета[4;5].

Обладая несомненными преимуществами, МСФО также не лишены недостатков: это обобщенный характер, предусматривающий большое разнообразие в методах учета, отсутствие подробных интерпретаций и примеров использования МСФО в конкретных ситуациях. Поэтому активная подготовка интерпретаций, позволяющих конкретизировать отдельные положения МСФО в практической деятельности, – одно из приоритетных направлений деятельности КМСФО.

Некоторые специалисты считают, что масштабы гармонизации ограничены, в частности, действием таких факторов, как национальное налоговое законодательство, различия уровней экономического развития и образования. По мнению других, международные стандарты бесполезны, а их создание – это дорогостоящее копирование национальных стандартов; отсюда сомнительна необходимость распространения стандартов, которые невозможно применить. Высказывается суждение, что необходимость в МСФО в будущем отпадет благодаря деятельности финансового рынка: он сам будет заказывать и получать необходимую финансовую информацию, сводя на нет функции международной бухгалтерской организации. Критики ставят под сомнение необходимость применения МСФО, полагая, что они дорогостоящи и сложны в применении[6].

Однако главным аргументом против международных бухгалтерских стандартов остается уникальность каждой общественной среды. Гармонизация учета на общемировом уровне постоянно сталкивается с многообразием традиций и тенденций развития бухгалтерского учета различных стран. Безусловно, бухгалтерский учет является продуктом социально-экономических условий, и поэтому для каждой страны важно наличие системы бухгалтерских стандартов, совместимых с той средой, в которой они применяются.

При формировании системы бухгалтерского учета и отчетности каждая страна в той или иной степени опирается на законодательные акты. Влияние профессиональных организаций на создание системы бухгалтерского учета различно. Документы законодательных органов включают Закон о деятельности компаний (Великобритания), Закон о бухгалтерском учете и отчетности (Швеция), а в тех странах, где на первое место ставится налоговое законодательство, - Закон о налогах (Германия). В ряде стран нормы бухгалтерского учета и отчетности разрабатывают специально создаваемые для этого правительственные организации. Например, в Испании регулирование бухгалтерского учета находится в ведении Министерства экономики и финансов, которое создало для координации деятельности Институт бухгалтеров и аудиторов. Деятельность коммерческих организаций в стране регламентируется нормами Торгового кодекса и Законом о деятельности компаний. Это законодательство устанавливает бухгалтерские принципы, правила составления бухгалтерских отчетов и проведения аудиторских проверок, а также опубликования бухгалтерских отчетов. Подробно основные бухгалтерские процедуры изложены в Общем плане бухгалтерского дела, который включает основную и дополнительную части, где представлены принципы, методы оценки, правила ведения бухгалтерской документации. Институт бухгалтеров и аудиторов периодически публикует Бюллетень, где излагаются комментарии, а также изменения действующего законодательства по бухгалтерскому учету[1].

В США регулирование системы бухгалтерского учета компаний, зарегистрированных на фондовых биржах, осуществляет Комиссия по ценным бумагам и биржам, назначаемая правительством страны. Полномочия Комиссии определяет Конгресс США. Нормативные документы выпускают также профессиональные бухгалтерские организации, например стандарты финансового учета в США (FAS) и стандарты финансовой отчетности (FRS) в Великобритании. Во Франции профессиональные организации влияют на установление стандартов в основном путем оказания консультаций законодательным органам. В Швейцарии профессиональные организации выпускают рекомендации по ведению бухгалтерского учета, которые не являются обязательными, но оказывают существенную помощь при организации бухгалтерского учета. В Германии профессиональные организации в большей степени контролируют выполнение соответствия учетной практики действующему законодательству, нежели разрабатывают учетные процедуры. Профессиональные организации стараются добиться признания у пользователей своих разработок, что возможно только при высоком уровне их качества или наличии монополии на назначение аудиторов, которые могут указать в аудиторских отчетах на невыполнение проверяемой организацией установленных требований[6].

При исследовании национальных моделей регулирования бухгалтерского учета учеными выявлены факторы, оказывающие существенное воздействие на развитие бухгалтерского учета. Отмечается роль государства как властно-контролирующей системы, действующей в каждой стране. Наличие конкуренции приводит в действие рыночные силы,

регулирующие практику бухгалтерского учета в соответствии с потребностями рынка. Наконец, общественное мнение практикующих бухгалтеров также оказывает влияние на формирование системы бухгалтерского учета.

Список использованной литературы:

1. Арзыбаев А.А., и др. Международные стандарты финансовой отчетности. Бишкек 2016 г. Изд. Максспринт 320 стр.
2. Мусакожоев, Ш. Современные проблемы экономики [Текст] : Сборник научных трудов / Ш. Мусакожоев; Кыргызский экономический университет. - Бишкек : 2014. - 156 б.
3. Экономика Кыргызстана: Проблемы рационального использования природных ресурсов/ Отв. ред. акад. Т. Койчуев. -Бишкек: Илим, 2012. -221 с. -(Серия изданий НАН КР по проблемам общественного развития суверенного Кыргызстана)
4. «О бухгалтерском учете». Закон Кыргызской Республики от 29 апреля 2002 года №76.
5. «О Международных стандартах финансовой отчетности в Кыргызской Республике» Постановление Правительства КР от 28 сентября 2001 года № 593.
6. «О дополнительных мерах по реформированию системы бухгалтерского учета и финансовой отчетности в Кыргызской Республике» Постановление Правительства КР от 18 марта 2005 года № 137.

References:

1. Arzybayev A.A., et al. International Financial Reporting Standards. Bishkek 2016 Ed. Max print 320 pages.
2. Musakozhoyev, Sh. Modern problems of economics [Text] : Collection of scientific papers / Sh. Musakozhoyev; Kyrgyz Economic University. - Bishkek: 2014. - 156 b.
3. Economy of Kyrgyzstan: Problems of rational use of natural resources/ Ed. akad. T. Koichuev. - Bishkek: Ilim, 2012. -221 p. -(A series of publications of the National Academy of Sciences of the Kyrgyz Republic on the problems of social development of sovereign Kyrgyzstan)
4. "About accounting". Law of the Kyrgyz Republic No. 76 of April 29, 2002.
5. "On International Financial Reporting Standards in the Kyrgyz Republic" Resolution of the Government of the Kyrgyz Republic of September 28, 2001 No. 593.
6. "On additional measures to reform the accounting and financial reporting system in the Kyrgyz Republic" Resolution of the Government of the Kyrgyz Republic of March 18, 2005 No. 137.

УДК: 332

DOI 10.33514/ BK-1694-7711-2022-2(1)-114-118

Кожошева Рахат Абайевна

М. Рыскулбеков атындагы КЭУ, Аспирант

Кожошева Рахат Абайевна

КЭУ им. М. Рыскулбекова, Аспирантка

Kozhosheva Rahat Abayevna

KEU M. Ryskulbekov, Postgraduate student

**КУРУЛУШ КОМПАНИЯСЫНЫН ИНВЕСТИЦИЯЛЫК ДОЛБООРЛОРУН
НАТЫЙЖАЛУУ БАШКАРУУНУН ФОРМАЛАРЫ ЖАНА ЫКМАЛАРЫ**